
<https://www.anil.org/votre-projet/vous-achetez-vous-construisez/financement/faites-vos-comptes/>

[Accueil](#) / [Vous achetez, vous construisez](#) / [Financement](#) / [Faites vos comptes](#)

Faites vos comptes

Vos ressources actuelles

Calculez **vos salaires nets**, c'est-à-dire ce que vous percevez chaque mois.

Ajoutez-y le cas échéant, les pensions ou rentes que vous touchez.

Déduisez de cette somme, **vos charges** actuelles de remboursement de crédits mobiliers en cours (voiture, appareils ménagers, meubles...), les pensions alimentaires que vous devez éventuellement verser (divorce, ascendants ou descendants à charge).

N'oubliez pas que ces dépenses viendront s'ajouter aux mensualités de remboursement des prêts que vous souscrirez pour acquérir votre logement.

Les **prestations familiales** ont pour but de vous aider à élever vos enfants, non de vous permettre de rembourser un prêt. Ne les intégrez donc pas dans votre budget pour financer votre acquisition.

Ne les confondez pas avec l'aide au logement (APL, aide personnalisée au logement ou AL, allocation logement) qui ne vous est accordée qu'après l'entrée dans les lieux et sous certaines conditions. Dans les DOM, seule l'allocation logement peut être accordée

Evaluez exactement vos ressources sans les surestimer afin de mesurer justement votre capacité de rembourser vos emprunts.

- [Outil de calcul : diagnostic de financement](#)

Coûts de la 1ère année

Prenez en compte la totalité de ce que vous devez rembourser : mensualités du prêt principal, des prêts complémentaires, des prêts sociaux, même de faible montant.

N'oubliez pas les sommes prêtées par votre famille : il faudra aussi les rembourser !

Pensez au coût des assurances liées à vos crédits, assurance décès et assurance perte d'emploi souscrites, le cas échéant, par chacun des emprunteurs.

Prévoyez aussi les dépenses nécessaires à votre déménagement, l'achat éventuel d'une seconde voiture, l'installation de votre logement, le paiement des impôts locaux.

- Attention, il est fréquent que vous ayez à commencer le remboursement de votre prêt tout en payant encore le loyer de votre logement actuel, notamment si vous faites construire ou achetez un logement sur plan.
- Prenez garde aux futurs crédits à la consommation qui grèveront votre budget.

Si vous achetez un logement dans une copropriété ne négligez pas les charges annuelles de copropriété : dès la signature de l'acte authentique, le syndic vous adressera un appel de fonds au titre de votre participation aux charges et vous demandera votre quote-part du fond de roulement. Dans certains lotissements comprenant des terrains et des équipements communs gérés par une association syndicale libre, vous participez aux charges annuelles d'entretien et de fonctionnement : renseignez-vous auprès du vendeur.

Vous aurez peut-être droit à une aide au logement (APL, aide personnalisée au logement ou AL, allocation logement). Ces aides versées par la Caisse d'allocations familiales ou la Caisse de mutualité sociale agricole dépendent de vos ressources, de la nature de votre prêt, de la composition de votre famille et du nombre de personnes à charge. Elles sont révisées tous les ans au 1^{er} octobre : elles peuvent augmenter, mais aussi diminuer voire disparaître. Dans les DOM, seule l'allocation logement peut être accordée.

En déduisant les charges de remboursement de vos revenus actuels, vous obtiendrez votre revenu disponible.

- [Outil de calcul : diagnostic de financement](#)

Taux d'effort

Évaluez vos ressources futures : la progression de vos salaires (ancienneté, augmentations) ou une cessation d'activité de l'un d'entre vous pour diverses raisons : interruption d'un conjoint pour élever des enfants en bas âge, pour suivre un conjoint en mobilité professionnelle, proximité de la retraite...

Calculez vos remboursements à venir. Pour plus de sécurité, vous pouvez choisir des prêts à taux fixes et à annuités constantes. Vous pouvez opter aussi pour des prêts à taux variables en choisissant un contrat qui garantisse un plafonnement et vous permette de calculer votre mensualité plafond. Votre prêteur peut vous proposer diverses solutions. Négociez avec lui et faites jouer la concurrence.

Vos mensualités de remboursement, c'est-à-dire le montant mensuel que vous consacrerez au remboursement de vos prêts ne doit pas, en principe, dépasser le tiers de votre revenu mensuel.

N'oubliez pas les frais de fonctionnement de votre nouveau logement : chauffage, charges de copropriété éventuellement, entretien des espaces verts, impôts locaux... qui viendront s'ajouter à vos dépenses quotidiennes : alimentation, scolarité et études des enfants, transports, loisirs...

N'écartez pas une diminution possible ou même une suppression des aides au logement (APL ou allocation logement) en fonction de l'évolution de votre situation familiale. Sachez qu'elles ne sont pas accordées automatiquement pendant toute la durée de vos remboursements.